



Augmentation du loyer

Par ZacZac

Bonjour,

L'agence propriétaire du logement où je suis locataire révisé mon loyer.
J'ai déjà eu une révision de mon loyer en avril 2023 hors là ils révisent mon loyer à compter de février 2024.

D'après ce que je comprend, ils peuvent réviser mon loyer une fois par an.

"Une fois par an" signifie une fois par année calendaire, auquel cas ils ont le droit de faire ça ?
Ou une fois tous les 12 mois, auquel cas, on me révisé mon loyer après 10 mois et je peux/dois refuser ?

Pour information, mon bail débutait le 15 février 2021 (d'où cette augmentation à partir de février).

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut relire le bail, et vérifier qu'une révision est bien prévue.

Ensuite vous pourrez y lire la date annuelle de révision, ou sinon c'est à la date anniversaire de la signature.

Il est possible qu'en 2023 le bailleur a oublié de faire la révision en février et vous en a informé seulement pour avril.

Que s'est-il passé en 2022 ?

Et pour 2024, il peut demander la révision pour février 2024, mais pas rétroactivement.

Quelle est la date de sa demande de révision ?

Un peu de lecture :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311#0]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311#0[url]

Par ZacZac

Merci pour votre réponse.

Désolé par avance pour le pavé suivant .

Dans mon bail, il est spécifié ceci :

Article 9 ? Révision

Le loyer est révisable à la fin de chaque année, selon la variation d'un indice publié par l'INSEE.

Indice de référence pour la révisions du loyer : 4eme trimestre 2020 Valeur : 130,52

La date de début de mon contrat :

Le présent contrat de location meublée est conclu pour une durée d'un an à compter du 15 février 2021.

En 2023, l'agence me gérant a changé (celle à qui je versais mon loyer). Je n'ai pas les détails mais j'ai signé avec l'agence X en 2021 et, en 2023, l'agence Y a repris le contrat.

Première chose que cette nouvelle agence a faite a été d'augmenter mon loyer (en avril 2023).

Elle a d'ailleurs voulu que je paie une augmentation rétroactivement depuis février 2022 mais après consultation d'un avocat je leur ai répondu qu'il n'avait pas le droit de faire ça.

Réponse : "[...] une erreur informatique de notre logiciel de gestion"

Par conséquent, j'ai un peu du mal à leur faire confiance concernant la gestion des révisions de loyer... sachant qu'ils

m'ont aussi "rappelé à mes obligations légales" car je n'ai pas voulu leur laisser mes clés pour leur permettre de faire des visites pendant 3 jours durant mon pré-avis (déplacement) donc je suis méfiant concernant leurs pratiques en général.

Enfin bref, désolé pour cet aparté mais c'est pour ça que je suis tatillons :

Il faut relire le bail, et vérifier qu'une révision est bien prévue. => oui, c'est prévu la date annuelle de révision, ou sinon c'est à la date anniversaire de la signature => je ne vois pas de date annuelle de révision donc j'en déduis qu'il s'agit de la date anniversaire de la signature, soit le 15 février (cf. citation issue de mon bail plus haut)

Il est possible qu'en 2023 le bailleur a oublié de faire la révision en février et vous en a informé seulement pour avril. => cas un peu particulier vu que changement d'agence mais dans l'idée, oui

Que s'est-il passé en 2022 ? => l'agence X, à l'époque, n'a pas fait de révision

Quelle est la date de sa demande de révision ? => pour 2024, février 2024 (pour 2023, avril 2023)

Concernant la loi que vous avez citée, je l'ai lue plusieurs fois (avant même de poser ma question sur ce forum) et c'est justement l'origine de ma question : "1 fois par an" => je ne sais pas si juridiquement parlant, 1 an est une année civile : du 01/01 au 31/12 ou s'il s'agit de 12 mois entre chaque révision.

Pour reprendre le texte de loi :

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut augmenter le loyer 1 fois par an (révision annuelle) si le bail le prévoit (clause de révision).

=> j'ai une clause de révision disant "Le loyer est révisable à la fin de chaque année"

En partant du principe de l'année civile et l'anniversaire du contrat, pour un bail signé le 01/01/2020, un propriétaire peut augmenter le loyer au 01/12/2021 (révision du loyer 2021, il aurait dû le faire le 01/01/2021 mais tant pis) puis à nouveau augmenter un mois plus tard au 01/01/2022 (révision du loyer 2022).

Merci pour votre patience,
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le texte de loi est le suivant (pas celui que vous citez)

Article 17-1 de la loi 89-462

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

Il est donc illégal de réviser 2 fois dans l'année.

Ensuite :

"A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée."

reprenons :

* en 2022 l'agence a oublié : tant pis c'est perdu.

* en 2023, elle a demandé en avril : tant pis pour février et mars

* en 2024 elle a demandé pour février mais

de quand exactement date sa demande pour février 2024 ?

Par ZacZac

J'ai reçu le mail m'informant de la révision pour 2024 le 31 janvier 2024.

En accord avec les conditions de votre bail, il y a lieu de procéder à la révision du montant de votre loyer à compter du 15 février 2024.

[...], le 31 janvier 2024

Compte tenu de l'indice de base de révision de loyer, soit 132,62 et de l'indice d'échéance de révision de loyer correspondant, soit 137,26, soit une augmentation de 3,50% votre loyer se trouve porté à :

Ancienne valeur : 655,38 ?

Taux d'augmentation : $137,26/132,62$ (3,50 %)

Nouvelle valeur : 678,31 ?

A priori l'augmentation a lieu sur l'intégralité du loyer de février et non du 15 à la fin du mois (soit la moitié du mois, sans chipoter sur le nombre de jour du mois de février).

Par yapasdequoi

Vous pouvez seulement demander un trop perçu pour les 15 premiers jours de février soit 11,50 euros. C'est quasiment le coût du courrier RAR... c'est vous qui voyez.

Par ZacZac

Oui, je ne pense pas être à 11? prêt (ce serait plus pour le principe qu'autre chose mais bon).

Merci beaucoup pour vos réponses : je ne savais pas s'ils tentaient quelque chose ou si ça se tenait légalement, maintenant, grâce à vous, c'est clair (et ça se tient).

Bonne journée :)

(sujet clôt)

Par yapasdequoi

Au 31 janvier, vous pouviez facilement calculer votre loyer pour février avec la demi-augmentation, et faire un virement de cette somme, puis à partir de mars du loyer complet.

Mais si vous payez par prélèvement automatique, il est temps de demander un RIB afin de passer au virement où vous resterez maître de la somme débitée.